감 정 평 가 서

건 명	박경자 소유물건(2024타경4412)
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정서번호	H-2024-0924-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

해오름감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
박 상 진 朴相珍 (인)

감정평가액	팔억육천일백만원정(₩861,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박경자 (2024타경4412)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.05	2024.10.04	2024.10.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3세대 이	구분건물	3세대 하	- 여 백	861,000,000
	합 계					₩861,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상 물건 개요

1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 경기도 평택시 팽성읍 안정리 소재 ' 평택시립팽성도서관 ' 남서측 인근에 위치하는 "캐피토리움" 제3층 308호외 2개호 로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

소재지			경기도 평택시 팽성읍 안정리 35-1 [도로명주소 : 경기도 평택시 팽성읍 안정쇼핑로 52]				
건물명, 층, 호수			캐피토리움 제3층 308호, 제3층 309호, 제5층 524호				
용 도			업무시설(오피스텔), 근린생활시설			사용승인일	2018.10.26
기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용(㎡)	대지권(㎡)	비고
1	3	308	74.364	62.342	136.706	11.5995	-
2	3	319	74.364	62.342	136.706	11.5995	-
3	5	524	76.571	64.264	140.835	11.9437	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 05일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 2024년 10월 04일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

(1)본건의 내부구조 확인은 현장조사에도 불구하고, 이해관계인의 부재 등으로 건축물현황도, 인근주민 탐문, 외부관찰, 평가전례자료 및 인근 동유형의 표준적 이용상황 등을 참고하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(2)구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지. 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시)에 따라 토지가격과 건물가격을 감정평가협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율 등을 참조하여 배분 후 명세표에 표시 하였으니 업무진행시 참조하시기 바랍니다

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

2) 원가방식은 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

3) 비교방식은 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

4) 수익방식은 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

1) 본건의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.

2) 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권 및 건물을 일체로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바, 다른방식에 의한 합리성검토는 생략하였음.

4. 기타 참고 사항

조사일 현재 본건의 내부 이용상태는 관계인 부재 및 시건장치로 인하여 평가전례, 건축물현황도면등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매 진행 시 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사부동산의 거래사례

<인근 유사부동산의 거래사례>

기호	소재지	명칭/호수	거래 시점	전유면적(㎡) / 대지권면적(㎡)	거래가액(원) / 단가(원/㎡)	사용 승인일
1	안정리 35-1	캐피토리움 6**호	2024-03-10	74.364 / 11.5995	290,000,000 / **3,899,736**	2018.10.26
2	안정리 35-1	캐피토리움 7**호	2023-11-07	67.098 / 10.4661	250,000,000 / **3,725,893**	2018.10.26

(자료) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) / 단가는 전유면적 기준임.

2. 비교사례의 선정

본건과 인근지역에 위치하고 제반 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 높은 사례로서, 그 거래사정이 정상적이라고 인정되는 <거래사례 1>을 선정함.

3. 사정보정

위의 비교사례는 적정한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정은 고려하지 않았음(1.00)

4. 시점수정

본건의 오피스텔로서 시점수정은 한국부동산원 발표 오피스텔 매매가격지수(경기도)를 적용하였음.

(2017.11 = 100)

기 간	매매가격지수	비 고
2024.03.10 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 99.64 2024.10.05 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 98.58		시점수정치 : 98.58/99.64≒0.98936
시점수정치	0.98936	

*거래시점 : 2024.03.10, 2024년02월 지수를 적용 함

*기준시점 : 2024.10.05, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

<비교항목>

조 건	비 교 조 건
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	향별·층별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

<개별요인 비교>

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
(1,2)	거래사례 1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 비교사례 대비 호별요인(위치별 등)에서 열세함.					
(3)	거래사례 1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 비교사례 대비 호별요인(위치별 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

6.1 단가산정

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
(1)	**3,899,736**	1.00	0.98936	0.990	3,819,660	3,820,000
(2)	**3,899,736**	1.00	0.98936	0.990	3,819,660	3,820,000
(3)	**3,899,736**	1.00	0.98936	0.990	3,819,660	3,820,000

6.2 비준가격

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산출가액	감정평가액(원)
(1)	74.364	3,820,000	284,070,480	284,000,000
(2)	74.364	3,820,000	284,070,480	284,000,000
(3)	76.571	3,820,000	292,501,220	293,000,000

V. 참고가격 자료

1. 시세수준

구 분	시 세 수 준	비고
본건	280,000,000 ~ 290,000,000원 수준	-

2. 인근 평가전례

기호	소재지	동수 /호수	평가 목적	기준 시점	전유면적(㎡) / 대지권면적(㎡)	평가금액(원) / 단가(원/㎡)	사용 승인일
A	안정리 35-1	캐피토리움 5**호	경매	2024-09-20	74.36 / 11.6	287,000,000 / 3,859,602	2018. 10.26

(자료) : 단가는 전유면적 기준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액 결정의견

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	소재지	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
(1)	경기도 평택시 팽성읍 안정리 35-1 캐피토리움 제3층 308호	74.364	3,820,000	284,000,000
(2)	경기도 평택시 팽성읍 안정리 35-1 캐피토리움 제3층 319호	74.364	3,820,000	284,000,000
(3)	경기도 평택시 팽성읍 안정리 35-1 캐피토리움 제5층 524호	76.571	3,820,0000	293,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	경기도 평택시 팽성읍 안정리 [도로명주소] 경기도 평택시 팽성읍 안정쇼핑로 52	35-1 캐피토리 움		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층 업무시설(오피스텔) 근린생활시설				
				1층	2520.85			
				2층	2797.425			
				3층	2832.759			
				4층	2832.759			
				5층	2832.759			
				6층	2832.759			
				7층	2707.958			
				8층	2518.883			
				9층	2282.585			
				10층 ~14층 각	2260.965			
				지하1층~지하2층 각	3542.529			
				지하3층	3494.678			
				지하4층	3221.964			
				옥탑1층	61			
	상동	35-1	대	일반상업지역	4,192	4,192		
1				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	74.364	74.364	284,000,000	비준가액 공유면적포함
				소유권대지권	11.5995 ------- 4,192	11.5995		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	85,200,000	
						건 물 :	198,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
2				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제319호	74.364	74.364	284,000,000	비준가액 공유면적포함
				소유권대지권	11.5995 ------- 4,192	11.5995		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	85,200,000	
						건 물 :	198,800,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제524호	76.571	76.571	293,000,000	비준가액 공유면적포함
				소유권대지권	11.9437 ------- 4,192	11.9437		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	87,900,000	
						건 물 :	205,100,000	
	합 계						₩861,000,000.-	
			이 하		여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 팽성읍 안정리 소재 ' 평택시립 팽성도서관 ' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 , 단독주택 , 아파트단지 , 일부 근린생활시설 등이 소재하는 기존주택지대로서 주위환경은 보통수준임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며 , 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하 4 층 / 지상 14 층 건물로서
외벽 : 외장 석재 마감 등 내벽 : 벽지 붙임 , 일부 타일 붙임 등
바닥 : 강화마루 등 창호 : 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

기호 1,2,3) 공히
오피스텔로 이용중임 .(후첨 " 건물개황도 " 참조)

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비 및 천정 부착형 에어컨 설비 및 위생설비 및 급 · 배수설비 , 승강기설비 , 옥내소화전설비 , 화재탐지설비 등이 되어 있음 .

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 오피스텔 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 부지 북동측 , 북서측 , 남동측으로 폭 약 12 미터 , 10 미터 , 6 미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 지구단위계획구역(로데오거리) , 소로1류(폭 10m~12m)(저촉) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

(9) 공부와의 차이

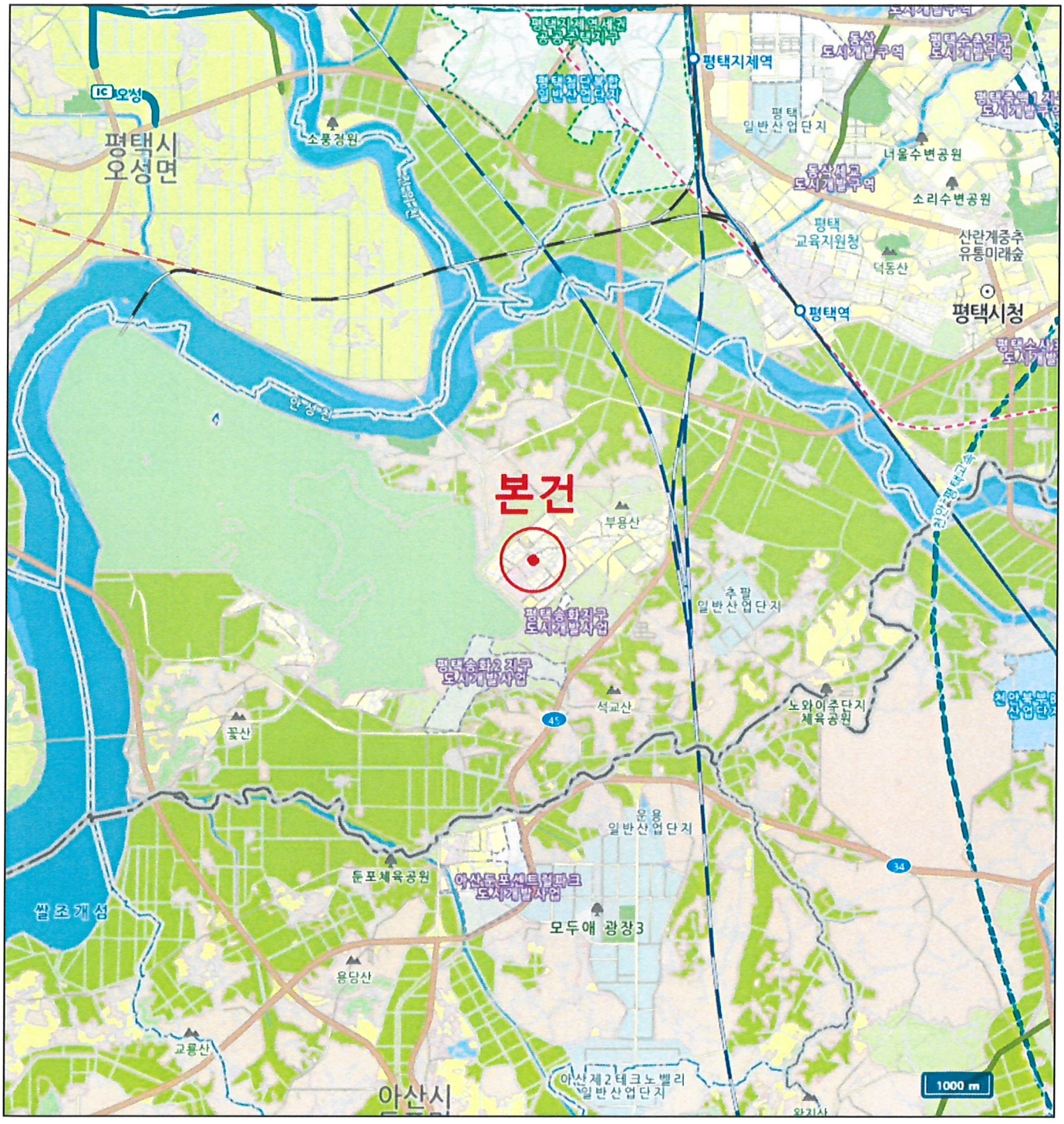
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

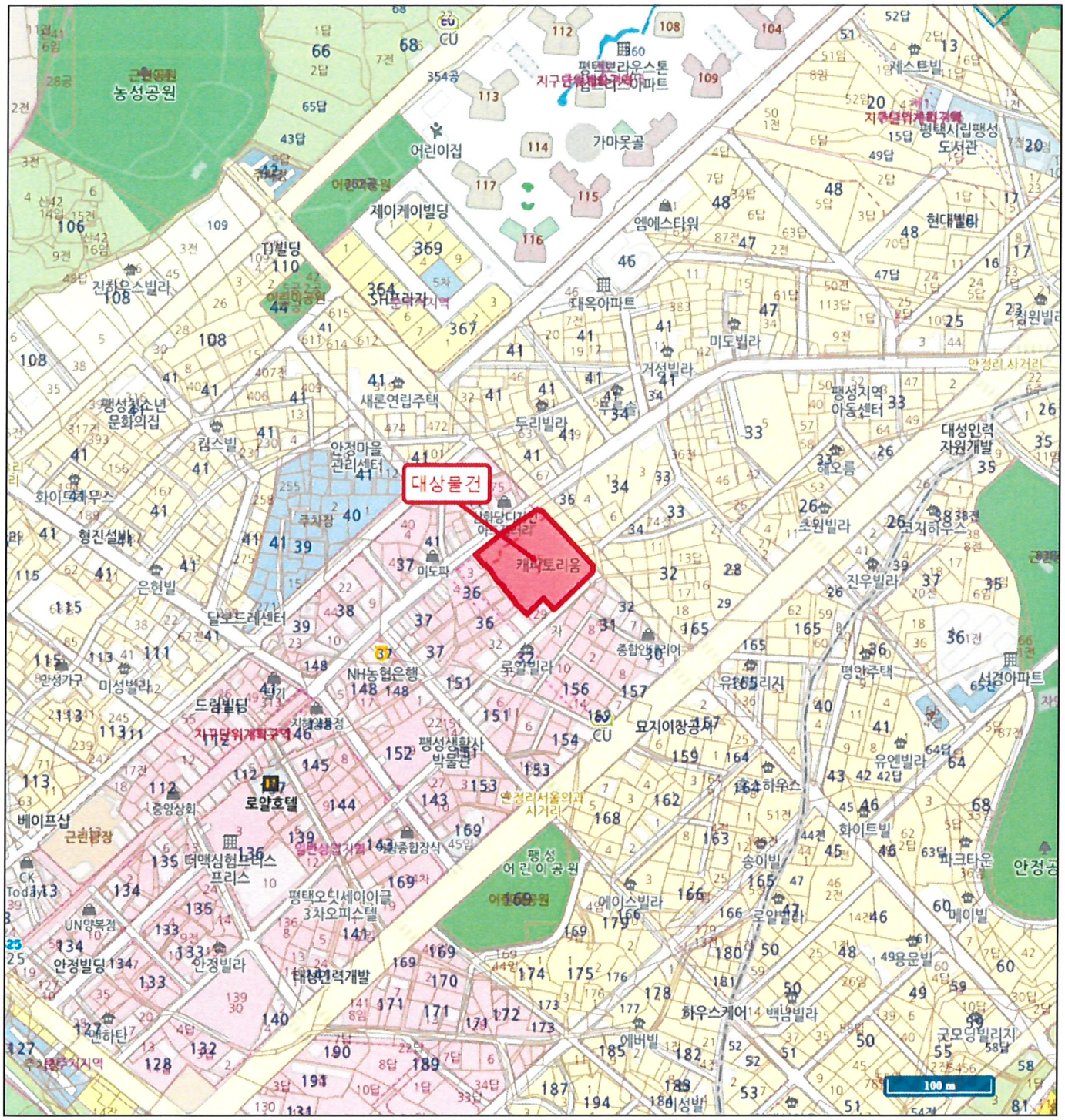
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 평택시 팽성읍 안정리 35-1 캐피토리움 3층 308호외



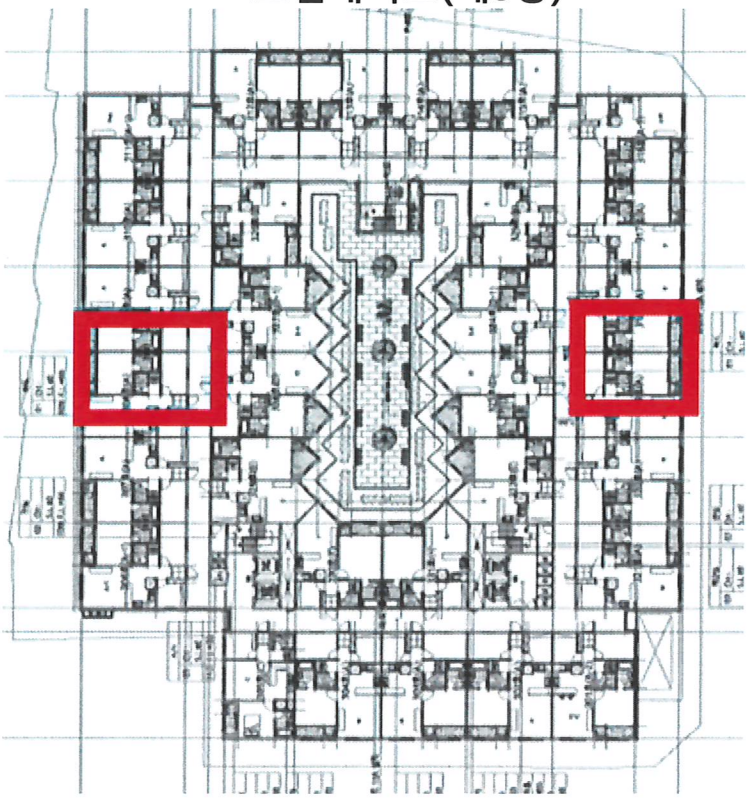
위 치 도

소 재 지	경기도 평택시 팽성읍 안정리 35-1 캐피토리움 3층 308호외



호별배치도 및 내부구조도

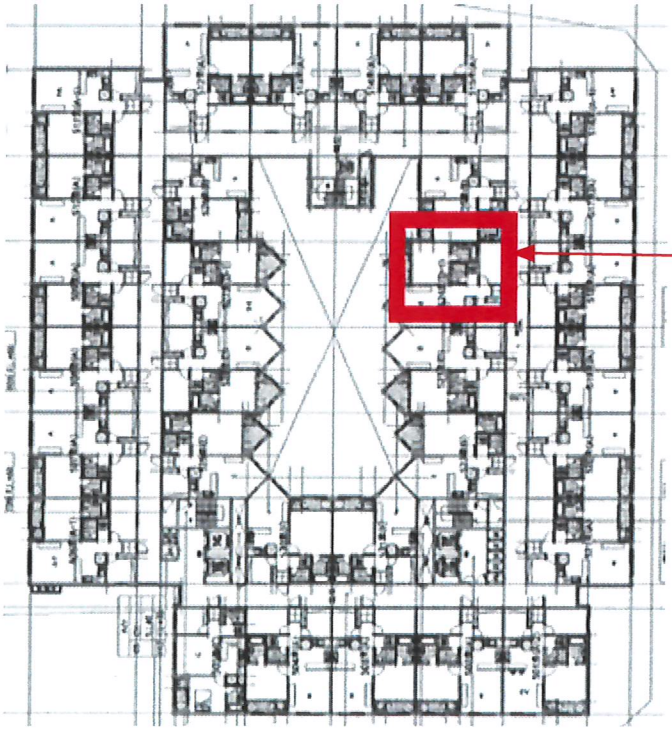
호별배치도(제3층)



본건 제3층
제 308호

본건 제3층
제 319호

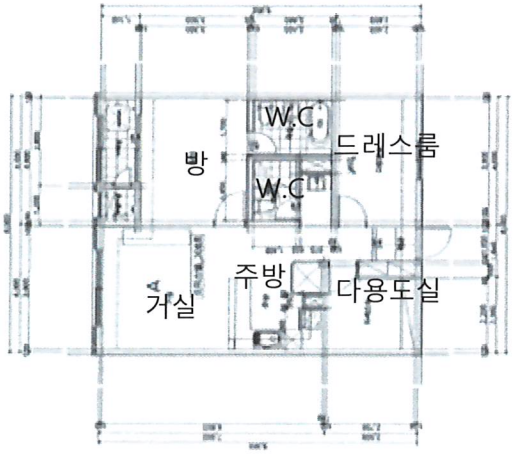
호별배치도(제5층)



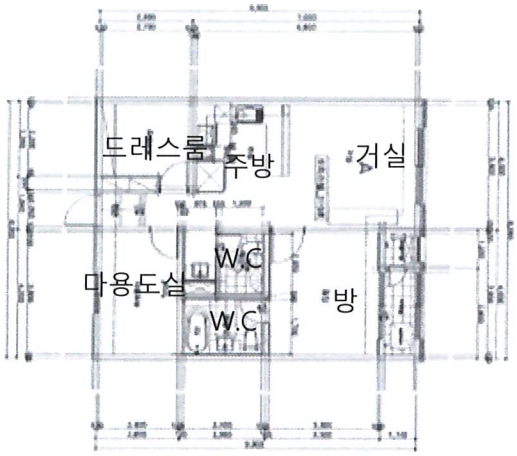
본건 제5층
제 524호

호별배치도 및 내부구조도

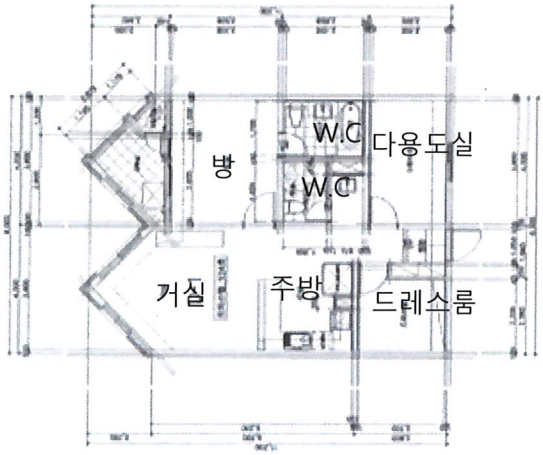
내부구조도



본건 제3층
제 308호



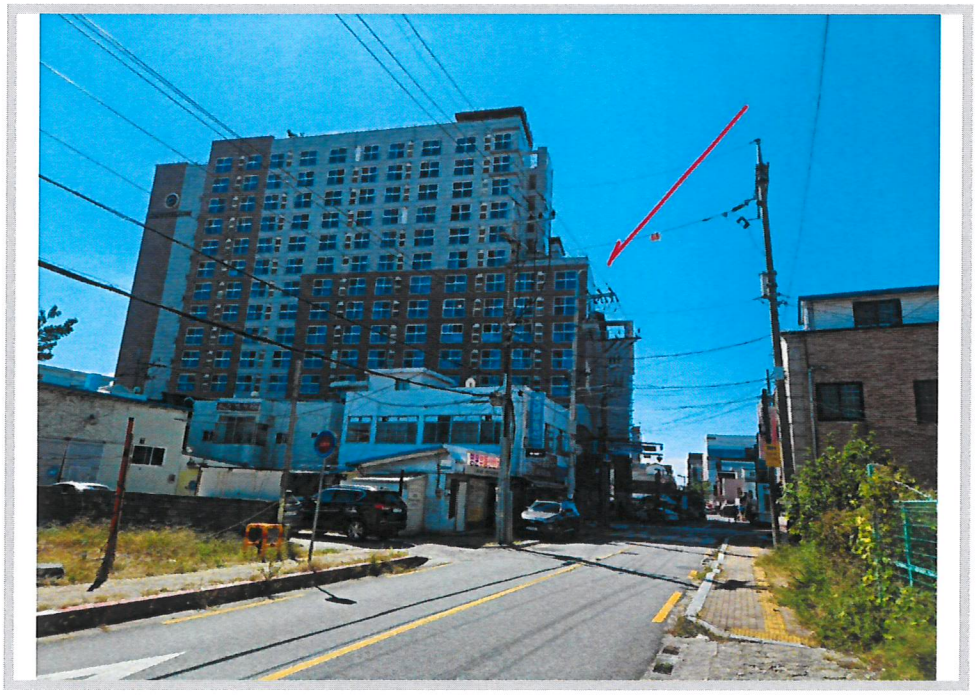
본건 제3층
제 319호



본건 제5층
제 524호

사 진 용 지

<주위환경>



<주위환경>

사 진 용 지

<본건 공동 출입구>

<본건 전경>

사 진 용 지

<본건 전경>

<본건 전경>